

Processo nº 2795/2025

Sentença Nº 438 / 2025

SUMÁRIO:

O direito do consumidor à permuta da semana de férias no âmbito do direito real de habitação periódica de que é titular num outro empreendimento explorado pela entidade responsável pela respetiva gestão pressupõe a prova, pelo consumidor, de que tal direito lhe assistia no âmbito do direito real de habitação periódica.

1. PARTES

Versam os presentes autos sobre a resolução de litígio arbitral potestativo tendo por

Reclamante: ----, com identificação nos autos,
e

Reclamada: - ----, com identificação nos autos também.

2. OBJETO DO LITÍGIO

Alega a Reclamante, em síntese, que adquiriu o direito a uma semana de férias todos os anos em empreendimento que compreendia o direito de troca da sua utilização junto da Reclamada. Que a Reclamada, unilateralmente, eliminou o direito à troca da semana de férias. Pede, a final, a condenação da Reclamada a repor a possibilidade de a Reclamante trocar a semana de férias a que tem direito.

A Reclamada contestou, começando por suscitar a incompetência material do CACCL, por não estar em causa um conflito de consumo. No demais alegou ser a entidade exploradora e responsável pela administração do ----, constituído em regime de direito real de habitação periódica. Que o mencionado direito nunca compreendeu o regime de permuta de semana ou outros empreendimentos, uma liberalidade da Reclamada. Que a Reclamante não adquiriu o mencionado direito à Reclamada mas a terceiro e que a Reclamante apenas paga anualmente a taxa de manutenção legalmente devida. Que a 1 de janeiro de 2025 a Reclamada decidiu pôr termo às trocas internas, decisão de cabia exclusivamente à administração da --- Conclui, a final, pela procedência da exceção de incompetência material, com o arquivamento do processo e, caso assim não se entenda, com a absolvição da Reclamada do pedido.

3. FUNDAMENTAÇÃO

3.1. DE FACTO

3.1.1. Factos Provados

Da discussão da causa, com relevância para a boa decisão da mesma, resultaram provados os seguintes factos:

1. A Reclamada é uma sociedade comercial que tem por objeto a realização e gestão de empreendimentos turísticos (facto do conhecimento público e certidão permanente com o código de acesso 5368-2620-4334);
2. Desde janeiro de 1996, a Reclamada é a entidade exploradora e responsável pela administração do prédio urbano sito na ----, denominado Hotel ----, anteriormente designado Hotel --- (cf. doc. a fls. 22-24, doc. a fls. 25-357 e inquirição da testemunha ---);
3. Em outubro de 1988, a anterior proprietária do imóvel, constituiu e registou sobre as parcelas habitacionais do mencionado Hotel o Regime do Direito Real de Habitação Periódica, passando a incidir, sobre cada apartamento, 52 direitos reais de habitação periódica com a duração de uma semana (cf. escritura pública junta fls. 25-357 e doc. junto a fls. 358-394 e inquirição da testemunha ---);
4. Em maio de 1989, tal título foi objeto de alteração por escritura pública (doc. a fls. 395-401);
5. Em abril de 2022, a Reclamante adquiriu a --- o direito real da habitação periódica correspondente à 30.ª semana de apartamento T0, n.º 526, HD, no --- (cf. doc. junto a fls. 402 e declarações da Reclamante);
6. A 31 de agosto de 2023, a Reclamante questionou a Reclamada relativamente às condições de troca ou cedência para aluguer da semana 30, no --- (cf. doc. a fls. 2-3);
7. A 5 de setembro de 2023, a Reclamada informou a Reclamante que as trocas estão sempre sujeitas a disponibilidade e podem ser solicitadas para outros hotéis exceto os Collection entre outubro e maio (cf. *email* junto a fl. 2);
8. A 5 de julho de 2024, por conta do 30.ª semana a que tinha direito, a Reclamante reservou semana de 14 a 21 de dezembro no --- (cf. doc. a fls. 5-10);
9. Até 1 de janeiro de 2025, dentro de certas circunstâncias, a Reclamada permitia a troca de semanas aos titulares de DRHP, decidindo, com efeitos a partir dessa data, pôr termo às trocas internas das semanas de *time-sharing* (declarações da Reclamante e inquirição da testemunha ----).

3.1.2. Factos Não Provados

Da discussão da causa, não resultaram provados os seguintes factos:

1. Que, por ocasião da constituição do direito real de habitação periódica correspondente à 30.ª semana do apartamento T0, n.º 526, HD, no --- o respetivo titular tivesse direito de permuta da semana da férias com outros empreendimentos;

2. A aquisição da Reclamante da 30.a semana de apartamento T0, n.o 526, HD, no --- no pressuposto de que poderia trocar essa semana noutros empreendimentos da Reclamada.

3.1.3. Motivação

A convicção do Tribunal assentou no conjunto da prova produzida nos autos, analisada, conjugada e criticamente, à luz das regras de experiência e de acordo com juízos de normalidade, segundo as regras da repartição do ónus da prova. Antes de mais, os documentos juntos aos autos, com destaque para aqueles mencionados a propósito dos factos dados como provados.

Por iniciativa do Tribunal, foram solicitados esclarecimentos à Reclamante. Esclareceu a mesma que, em 2022, adquiriu aos seus antigos titulares *time-sharing* da 30.a semana do ano no --- e que o mesmo lhe permitia troca por outras semanas e hotéis. Que a mencionada compra foi intermediada por uma imobiliária, a ---, tendo ido às instalações da Reclamada. Que por diversas ocasiões efetuou troca da semana de férias em outros empreendimentos do grupo, com o consentimento da Reclamada. Que em junho/julho 2025 solicitou à Reclamada a alteração do seu período de utilização do T0, tendo apenas então sido informado pela Reclamada que tal já não seria possível. Que nessa ocasião foi informada que desde o dia 1 janeiro de 2025, a Reclamada tinha decidido terminar a política de trocas internas da semana de férias em empreendimentos do Grupo da Reclamada.

Foi ainda inquirida ---, advogada e responsável do departamento de *time-sharing* da Reclamada de 1986 até 2022, e vogal do conselho fiscal da Reclamada desde 2023 até hoje. Relativamente ao empreendimento Hotel Apartamento ---, esclareceu a mesma que o mencionado empreendimento foi constituído em regime de direito real de habitação periódica pelo anterior proprietário. Que, nesta ocasião, não havia qualquer política de trocas da semana de férias com outros empreendimentos, por o proprietário do imóvel não ter outros empreendimentos. Que posteriormente, em data que não soube precisar, quando a Reclamada passou a ser exploradora e a responsável pela administração do Hotel Apartamento ---, passou a proporcionar aos titulares dos direitos reais de habitação periódica, gratuitamente, o serviço de trocas internas com outros empreendimentos do grupo, dentro de certos limites. Por exemplo, excluindo a troca durante as épocas altas, na Páscoa ou em certos hotéis. Que a decisão final da aceitação dos pedidos de troca era tomada caso a caso. Que a partir de 1 de janeiro de 2025, a Reclamada decidiu terminar este serviço de trocas internas com outros empreendimentos do grupo, por esse serviço estar a causar descontentamentos aos utilizadores, sempre que a troca não era possível. Que não tem conhecimento de ter havido uma comunicação a todos os titulares dos direitos reais de habitação periódica da cessação do serviço de troca internas no grupo, mas que esta informação foi prestada à medida que os utilizadores pediam para efetuar trocas.

Relativamente aos factos não provados, competia à Reclamante, nos termos gerais de distribuição da prova, a respetiva demonstração, não o tendo feito nem se considerando suficiente para tal as meras declarações da Reclamante.

Quanto ao facto não provado A., faz-se notar que a Reclamante apenas adquiriu o direito real da habitação periódica em 2022, não tendo feito prova que demonstrasse a existência de um direito de troca com outros empreendimentos no momento da constituição do direito real de habitação periódica, nem resultando tal direito do título constitutivo do mencionado direito.

Relativamente ao facto não provado B., faz-se notar que a Reclamante nem sequer juntou aos autos o documento que titula a aquisição do mencionado direito. Sendo tal negócio formal, a junção de tal documento seria indispensável para saber o que foi acordado entre os anteriores titulares do direito real da habitação periódica transmitido à Reclamante e esta. Tão-pouco ficou provada qualquer intervenção da Reclamada no mencionado negócio.

Termos em que respondeu o Tribunal à matéria de facto do modo acima fundamentado.

3.2. DE DIREITO

*

Apesar de, reconhece-se, a questão não ser isenta de dúvidas, entende-se que o Tribunal é competente para a resolução do presente litígio, ao abrigo do artigo 14.o, n.o 2, da Lei de Defesa do Consumidor (Lei n.o 24/96, de 31 de julho), bem como dos artigos 5.o e 6.o do Regulamento do Centro de Arbitragem de Conflitos de Consumo de Lisboa (CACCL). Trata-se de um conflito de consumo, tal como definido no artigo 4.o do Regulamento do CACCL, porquanto emergente de um serviço de gestão do direito real de habitação periódica de que Reclamante é titular, de natureza obrigacional, de reduzido valor económico, que em dado momento, a Reclamada prestou à Reclamante. Assim, no entender do Tribunal, não procede a exceção de incompetência material suscitada pela Reclamada.

De todo o modo, sempre se dirá que, se assim não se entender, sempre importaria atentar ao disposto no n.o 3 do artigo do 278.o do Código de Processo Civil, por remissão do n.o 3 do artigo 19.o do Regulamento do CACCL, nos termos do qual ainda que a exceção dilatória subsista, não tem lugar a absolvição da instância quando, destinando-se a tutelar o interesse de uma das partes, nenhum motivo obsta a que, no momento da apreciação da exceção, se conheça do mérito da causa e a decisão deve ser integralmente favorável a essa parte. Ora, compulsada a matéria de facto, o processo reúne todos os elementos necessários ao conhecimento do mérito da causa e a decisão deve ser integralmente favorável à Reclamada, conforme se verá.

As Partes têm personalidade e capacidade judiciárias e são legítimas.

Não há nulidades, exceções ou questões prévias de que cumpra oficiosamente conhecer.

**

A questão a resolver nestes autos consiste em saber se a Reclamante tem, ou não, no âmbito do direito real de habitação periódica de que é titular, o direito de permuta da semana de férias noutros empreendimentos do grupo da Reclamada.

O conteúdo e exercício do direito real de habitação período e o constante do artigo 21.º do Regime Jurídico da Habitação Periódica, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 275/93, de 5 de agosto (última alteração pelo DL n.º 9/2021, de 29 de janeiro). Com destaque para a faculdade de habitar a unidade de alojamento pelo período a que respeita o seu direito. Não está compreendido no seu conteúdo o direito de trocar a semana ou o empreendimento da unidade de alojamento para unidades de outros alojamentos sob a gestão da Reclamada. No mesmo sentido, o documento complementar do regime da constituição da regime de habitação periódica junto aos autos não reconhece a qualquer dos seus titulares o direito de permuta da semana de férias ou do empreendimento junto da entidade responsável pela sua exploração [cf. als. a) a j), de doc. a fls. 380 a 381], com exceção da permuta, entre si, dos titulares do direito real de habitação periódica [cf. 1.1., i) do doc. a fls. 381].

Assim, se em determinado período de tempo a administração da Reclamada aceitou a realização de trocas internas em empreendimento do grupo aos titulares de direitos reais de habitação periódica, para além da permuta dos titulares entre si (que continua a ser permitida) foi uma decisão que cabia exclusivamente à administração e que podia cessar unilateralmente, sem o consentimento dos titulares dos direitos reais de habitação periódico (incluindo a Reclamante).

Consequentemente, improcede a pretensão da Reclamante.

4. DECISÃO

Pelo exposto, por não provada, julga-se totalmente improcedente a presente reclamação, e, em consequência, absolve-se a Reclamada do pedido.

Fixa-se à reclamação o valor de € 5.000,00 (cinco mil euros), o valor indicado pela Reclamante.

Sem taxas adicionais.

Notifique, com cópia.

Lisboa, 7 de novembro de 2025.

O Juiz Árbitro,
(Tiago Soares da Fonseca)